

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曾我不動産鑑定事務所
杉並(都) 5 - 6	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 曾我 一郎

鑑定評価額	199,000,000 円	1㎡当たりの価格	806,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	600,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区堀ノ内二丁目1番11 「堀ノ内2-13-11」				地積 (㎡)	247 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,400) 防火 高度(3種最低7m) (その他) 地区計画等 (100,400)	
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 RC 8	中高層店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ商業地域		東34 m 都道、 北側道	水道、 ガス、 下水	方南町610 m			
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 15 m、北 60 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16.7 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	南方隣接地域都市計画道路計画線あり		街路 3 4 m都道	交通施設	方南町駅北方610 m		法令規制	近商 (100,400) 防火 高度(3種最低7m) 地区計画等
	地域要因の将来予測	中高層店舗または事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ環七通り沿いの商業地域であり、当面の間は現状を維持していくものと予測される。地域の地価水準は、新型コロナウイルス感染症の影響もあるが、概ね上昇基調にある。								
(3)最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地形状		+3.0 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 814,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 660,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は杉並区及びその隣接区市に存する幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、個人事業者、収益物件の賃料収入を目的とする投資家及び不動産業者等である。市場の動向としては、駅から徒歩圏の幹線道路沿いの商業地域における需要は底堅く、新型コロナウイルス感染症の影響による弱含み傾向から回復基調にある。取引総額の中心価格帯の把握は、立地、用途等にばらつきがあり、困難であるが、1億～3億円程度の取引がみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地が存する周辺地域において、規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。店舗兼共同住宅等が多い近隣商業地域における市場動向は、事業者や収益目的の投資家による取引のみならず、自己利用目的による取引もみられる。取引市場の動向を反映した取引事例比較法による比準価格を重視し、収益還元法による収益価格を参酌し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 -8.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 杉並 5 - 17									
	公示価格 712,000 円 / ㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [94.8]	[103.0] 100	798,000			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 杉並(都) 5 - 2		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +10.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 850,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	[103.0] 100	804,000			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 781,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価格変動形状要因の	一般的要因	景気経済は、新型コロナウイルス感染症の影響がまだまだ続いているが、回復に向かっていている。			
	地域要因					幹線道路沿いの商業地域として安定しており、特に変化はみられない。				
	個別的要因					個別的要因の変化は特にない。				
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %							